

平成 18 年 9 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名
執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号: 8973)
問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
IR・財務部長 北 村 浩 一
TEL.03-5759-8848 (代表)

平成 18 年 9 月期 (第 2 期) 及び平成 19 年 3 月期 (第 3 期) の運用状況
の予想の修正に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 18 年 5 月 25 日に公表した平成 18 年 9 月期(平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月末日)及び平成 19 年 3 月期(平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月末日)における本投資法人の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 9 月期の運用状況の予想の修正(平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月末日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 1,932	百万円 700	百万円 700	円 12,500	円 -
今回修正予想(B)	百万円 1,989	百万円 704	百万円 703	円 12,566	円 -
増減額(B-A)	百万円 57	百万円 4	百万円 3	円 66	円 -
増減率	% 2.9	% 0.5	% 0.4	% 0.5	% -

(注1) 期末発行済投資口数 56,000 口

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正(平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月末日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 1,985	百万円 706	百万円 705	円 12,600	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 2,565	百万円 1,084	百万円 1,083	円 12,600	円 -
増減額(B-A)	百万円 580	百万円 378	百万円 378	円 0	円 -
増減率	% 29.2	% 53.5	% 53.6	% 0	% -

(注1) 予想期末発行済投資口数 86,000 口(別紙 前提条件の「投資口の発行」欄をご参照下さい)。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 公表の理由

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びにその訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

新たに物件を取得するための資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として、平成 18 年 9 月 25 日開催の役員会にて新投資口の追加発行を決議し、また、6 物件の新規取得を決議したため、平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正を発表するものです。

なお、上記発表における前提条件につきましては、別添資料「平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関する前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。

上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、これらの予想は実際の業績や分配金を保証するものではありません。

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ : <http://www.joint-reit.co.jp>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びにその訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考】

平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 2 期：平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日（183 日） 第 3 期：平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日（182 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 18 年 9 月 25 日現在保有している 28 物件に加え、平成 18 年 10 月 23 日に取得予定の 3 物件並びに平成 18 年 10 月 31 日、平成 18 年 11 月 15 日、平成 18 年 12 月 1 日、平成 19 年 2 月 28 日、平成 19 年 3 月 15 日、平成 19 年 3 月 30 日に取得予定の各 1 物件を取得する予定です。その後、第 3 期末（平成 19 年 3 月末日）まで合計 37 物件に異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成 18 年 6 月末日時点で有効な取得予定資産及び取得済資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については、平成 18 年 6 月末日現在の情報に基づき、また、取得予定資産については、取得予定資産の前所有者より提供を受けた平成 18 年 6 月末日現在における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。なお、取得予定資産及び取得済資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として、平成 18 年 9 月期 約 15 百万円、平成 19 年 3 月期 約 12 百万円を想定しています。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成 18 年 9 月期 約 318 百万円、平成 19 年 3 月期 約 416 百万円）。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びにその訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 9 月期の一時的な費用として平成 18 年 9 月 25 日の役員会で決定した新投資口の追加発行等にかかる費用として約 52 百万円を見込んでいます。 支払利息等は、平成 18 年 9 月期 約 130 百万円、平成 19 年 3 月期 約 212 百万円を想定しています。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 18 年 9 月 25 日現在、32,150 百万円の借入残高（長期借入金：7,050 百万円、1 年以内返済予定長期借入金：12,200 百万円、短期借入金：12,900 百万円）を有しています。 今回募集する新投資口の追加発行等による手取金で、6 物件の取得を行いく（このうち、b6 については、取得資金に充当するため 20 億円の借入れを行うことを予定しています。）また、実際の手取金額及び金利の動向等を勘案しつつ、短期借入金 30 億円の返済を行っていく予定です。その後取得を予定している 3 物件については、新たな借入れにより取得資金を調達する予定です。これにより、有利子負債比率はおおよそ 47%程度になる見込みで、それ以外に、借換えを除いて第 3 期末（平成 19 年 3 月末日）まで新たな借入れを行わないことを前提としています。 なお、有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第 2 位を四捨五入しています。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$ 但し、今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率が変動する可能性があります。
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 9 月 25 日現在の 56,000 口に加え、平成 18 年 9 月 25 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（28,500 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 1,500 口）によって新規に発行される予定の合計 30,000 口がすべて発行されること（発行済投資口数：86,000 口）を前提としています。なお、その後、第 3 期末（平成 19 年 3 月期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
<p>1 口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
<p>1 口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 9 月期及び平成 19 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びにその訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。